



## **Auslegung der Steckbriefe NaWoh 4.0/QNG – als Bewertungskriterien für Wohnheime (zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Wohnheime für Studierende, Auszubildende, Behinderte oder andere, sowie Alten- und Pflegeheime)**

Unter Bezug auf die im Steckbrief NaWoh 4.0\_0.0.1\_Vorbemerkungen gegebenen Hinweise zu Wohnheimen, und in Beachtung der Programmanforderungen zu Auslegungen können Wohnheime unter folgenden Voraussetzungen im Rahmen des NaWoh 4.0/QNG Programms zertifiziert werden:

### **Beschreibung von Wohnheimen**

Unter Individualwohnheimplätzen werden Wohnungen verstanden, die jeweils über einen individuellen Wohnschlafraum, sowie Zugang zu einem Sanitärraum und zu einer Kochgelegenheit verfügen. Sie sind zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmt, ermöglichen die Führung eines eigenen Haushalts und sind in drei Wohnformen einzuteilen:

- *Individualräume in einer Wohngemeinschaft* - mit je eigenem abschließbarem Zugang, aber ohne eigenen Sanitärraum und Kochbereich - von denen maximal 4 zu einer Wohngemeinschaft mit eigenem abschließbarem Zugang, einem Flurbereich, eine Sanitärraumausstattung entsprechend dem Steckbrief 1.1.3 Sanitärbereiche und einem gemeinsamen Koch-Essbereich zusammengefasst sind.
- *Individualräume im Einzelapartment* mit eigenem abschließbarem Zugang, mit eigenem Sanitärraum und Kochbereich.
- *Individualräume in Einzelapartments als Teil einer Wohngruppe* - mit eigenem abschließbarem Zugang, mit eigenem Sanitärraum und einem von verschiedenen Individualwohnheimplätzen gemeinsam genutzten Koch-/Essbereich - von denen bis zu 16 zu einer Wohngruppe zusammengefasst sein können. Geteilte Sanitärräume für maximal drei Individualräume sind als Ausnahme zu begründen.

Beide Formen von Einzelapartments sollten eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Ausnahmen sind zu begründen, für Einzelapartments ohne Kochbereich ist dabei aber die Nachrüstbarkeit eines solchen auszuweisen.

### **Hinweise zum Steckbrief 3.1.1 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit**

Auch bei Wohnheimen ist der Steckbrief 3.1.1 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit zu erfüllen. Aufgrund der anderen räumlichen Organisationen von Wohnheimen und ihren Wohnungstypen können aber hier nicht alle zur Wahl stehenden Zusatzanforderungen des Steckbriefs umgesetzt werden. Daher müssen, anders als bei normalen Wohngebäuden, nur 5 von folgenden 13 Zusatzanforderungen erfüllt werden:

- (aus 1.1.1 'Gemeinsame Wohnbereiche', keine Zusatzanforderungen)
- aus 1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume, die Zusatzanforderungen 112.09, 112.10, 112.11 und 112.12
- aus 3.1.2 Zukunftsfähigkeit, die Zusatzanforderungen 312.09, 312.10, 312.11, 312.12, 312.13, 312.14 und 312.15

- und aus 4.1.1 Qualität der Projektvorbereitung, die Zusatzanforderungen 411.14 und 411.15

### **Hinweise zum Bewertungssystem:**

- Betroffen sind die Steckbriefe
  - 1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche, *mit den Teilbereichen*
    - *Übergreifende Anforderungen*
    - *Spezifische Anforderungen an den Wohnbereich*
    - *Spezifische Anforderungen an den Kochbereich*
    - *Spezifische Anforderungen an den Essbereich*
  - 1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume
  - 1.1.3 Sanitärbereiche
  - 1.1.4 Wohnungseigene Freibereiche
  - 1.2.1 Nachbarlich geteilte Bereiche, *mit den Teilbereichen*
    - Nachbarlich geteilte Freiflächen
    - Nachbarlich geteilte Innenbereiche
  - 1.2.2 Mobilität und Stellplätze, *mit den Teilbereichen*
    - *Stellplätze PKW*
    - *Stellplätze Fahrräder*
    - *Stellplätze Rollatoren, Kinderwagen*
- Bei diesen o.g. Steckbriefen sind bei Wohnheimen die für die jeweiligen Original-Steckbriefe nachzuweisenden Haupt- und Zusatzanforderungen aufgehoben. Nachgewiesen werden müssen stattdessen die hier jeweils genannten Anforderungen für die Erfüllungsstufen.
- Ausgenommen davon sind die jeweiligen Zusatzanforderungen zu den Teilkriterien Flexibilität und Anpassungsfähigkeit in den Steckbriefen 1.1.1 'Gemeinsame Wohnbereiche' sowie 1.1.2 'Individuelle Aufenthaltsräume'. Der Steckbrief 3.1.1 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit ist vollumfänglich zu befolgen
- Während die NaWoh-Steckbriefe mit den Stufen *erfüllt, übererfüllt und deutlich übererfüllt* ein dreistufiges Bewertungssystem haben, sind bei der Auslegung der betroffenen Steckbriefe für die Zertifizierung von Wohnheimen zum Teil nur eine bzw. zwei Stufen anwendbar. Die Nachweise sind an die jeweils betreffenden Original-Steckbriefe anzulehnen.
- Alle hier nicht genannten Steckbriefe gelten weiterhin im Original. Dies gilt auch für den Steckbrief 1.3.1 Barrierefreiheit.
- Verliehen wird ein Qualitätssiegel mit dem Zusatz Wohnheim. Das Qualitätssiegel gilt ausschließlich für die Nutzung als Wohnheim. Spätere Umnutzungen sind damit nicht zertifiziert.
- Für den Pre-Check im Rahmen eines NaWoh 4.0/QNG-Zertifikats ist das allgemeine Formular zu verwenden und dort 'Wohnheim' anzukreuzen. Somit wird die Kenntnis dieser Auslegung bestätigt.

.....

**INDIVIDUELLER WOHN-, KOCH- UND ESSBEREICH - Betroffene Steckbriefe:**

- 1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche, *mit den Teilkriterien*
  - o *Übergreifende Anforderungen*
  - o *Spezifische Anforderungen an den Wohnbereich*
  - o *Spezifische Anforderungen an den Kochbereich*
  - o *Spezifische Anforderungen an den Essbereich*
- 1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume

**Übergreifende Anforderungen, individueller Wohnbereich**

Anstelle der generellen NaWoh 4.0/QNG-Anforderungen gilt:

**Erfüllt (anstelle von Hauptanforderungen 111.01, 02, 04, 05, 12 u. 13 sowie 112.01 - 05 )**

- Die baurechtlichen Anforderungen werden eingehalten (Größe, Belichtung, Belüftung etc.).
- Die Aufenthaltsräume mit Koch-, Ess- bzw. Wohnbereich haben eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 und haben eine direkte Tageslichtverbindung. Die in der am Standort geltenden Bauordnung geforderte minimale Raumhöhe ist eingehalten.
- Der Individualraum muss min. 13 m<sup>2</sup> groß sein. Bei einer Abweichung muss ein Konzept über eine vergleichbare Wohnqualität vorgelegt werden (z.B. Hochbett-Lösung, sofern für Bewohner geeignet.)
- Der Individualraum bietet Möglichkeiten zum Studieren, Wohnen und Schlafen und ist entsprechend möblierbar.
- Der Individualraum ist kein Durchgangsbereich.
- Ausstattung inkl. Internetzugang

**Übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Es ist ein flächensparendes Nutzungskonzept vorhanden, ohne die Funktionsfähigkeit der Wohnung insgesamt einzuschränken.
- Die Individualräume sind nicht nach ausschließlich Norden ausgerichtet.
- Altengerechtes Wohnen ist vollständig umgesetzt.

**Stauraum**

Anstelle der generellen NaWoh 4.0/QNG-Anforderungen gilt:

**Erfüllt (anstelle von Hauptanforderung 111.03)**

- Ein angemessen dimensionierter Schrankplatz von ca. l x b x h = 120 x 60 x 200 cm ist im Individualraum bzw. Einzelapartment vorhanden.

**Übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Ein gemeinschaftlicher Stauraum ist barrierefrei erreichbar.



- Soweit die jeweilige Landesbauordnung keine strengeren Vorgaben enthält, soll für jede Person - zusätzlich zum Schrankplatz - mindestens ein Stauraum zur Verfügung gestellt werden (Hochschrank-Stellmöglichkeit, mind. l x b x h = 60 x 60 x 200 cm); im Keller, Flur oder innerhalb der Wohneinheit.

### **Koch- und Essbereich**

*Anstelle der generellen NaWoh 4.0/QNG-Anforderungen gilt:*

#### **Erfüllt (anstelle von Hauptanforderungen 111.15-19 u. 24-25)**

- Es wird für jeden Wohnheimplatz eine Kochmöglichkeit zur eigenständigen Essenzubereitung\* und ein Essbereich bereitgestellt, der entweder innerhalb der Einzelapartments bzw. der Wohngemeinschaft oder in einem Gemeinschaftskoch- und Essbereich liegt.
- Die Kochbereich ist bezugsfertig hergerichtet. (Herd, Spüle, Kühlschrank).
- Pro Person ist eine angemessene Arbeitsfläche von mind. 0,6 m vorzusehen. Bei Pantryküchen innerhalb von Individualapartments sind bei zu begründenden Platzproblemen auch andere Flächen möglich, sofern sie im direkten Umgriff liegen. Bei Gemeinschaftsküchen sind für jeweils 4 Individualwohnheimplätze 1.2 Meter Arbeitsflächen nachzuweisen
- Koch- und Essbereiche in Wohngemeinschaften und Gemeinschaftsküchen sind darüber hinaus mit einem Essplatz pro Person auszustatten.

\*Ausnahmen sind aus folgenden Gründen zulässig, müssen aber belegt werden: Dort wo aus z.B. sicherheitstechnischen Gründen keine individuellen Kochgelegenheiten zulässig sind und wo stattdessen eine Zentralküche vorhanden ist, kann unter Erläuterung dieser Gründe auf diese Anforderung verzichtet werden. Eine Möglichkeit zur Essenzubereitung und zur Nachrüstung für den Fall eines Bewohnertyp-Wechsels sollte jedoch gegeben sein. Laut KfW-"Merkblatt Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude" ist bei Pflegeheimen der individuelle Zugang zu einer Küche nicht erforderlich – eine Nutzung als Pflegeheim ist entsprechend nachzuweisen.

### **Übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- In der Gemeinschaftsküche ist ein abschließbarer Stauraum für jede Person vorhanden.
- Altengerechtes Wohnen ist vollständig umgesetzt.

### **Deutlich übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:

- Dem Kochbereich ist ein zu öffnendes Fenster nach draußen zugeordnet, das natürliche Belichtung, Belüftung und Aussicht ermöglicht.
- Der Küchenbereich in einer Wohngemeinschaft bzw. im Einzelapartment kann im Sinne eines flächensparenden Nutzungskonzeptes (z. B. wegklappbare Esstische) ohne großen Aufwand umgebaut bzw. angepasst werden.

.....



### **SANITÄRBEREICH - Betroffener Steckbrief**

#### **– 1.1.3 Sanitärbereiche**

*Anstelle der generellen NaWoh 4.0/QNG-Anforderungen gilt:*

#### **Erfüllt (anstelle von Hauptanforderungen 113.01, 03-04)**

- Das Bad mit WC bzw. separiertes Bad und WC liegen innerhalb des Einzelapartments bzw. den Wohngemeinschaften und sind mit Toilette, Waschbecken und Dusche bezugsfertig ausgestattet.
- Geteilte Sanitärräume in Wohngruppen, für maximal drei Individualräume, sind als Ausnahme zu begründen.
- Bei fensterlosen Sanitärräumen ist eine wirksame Lüftung gewährleistet.

#### **Übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Altengerechtes Wohnen ist vollständig umgesetzt.

.....

### **WOHNUNGSEIGENE FREIBEREICHE - Betroffener Steckbrief**

#### **– 1.1.4 Wohnungseigene Freibereiche**

*Anstelle der generellen NaWoh 4.0/QNG-Anforderungen gilt:*

#### **Erfüllt (anstelle von Hauptanforderungen 114.01-03)**

- Bei Wohnheimen ist für die Stufe erfüllt kein wohnungseigener Freibereich nachzuweisen

#### **Übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Ein minimaler Austrittsbalkon ist vorhanden

#### **Deutlich übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:

- Anforderungen an wohnungseigene Freibereiche nach dem Steckbrief 1.1.4 in der Stufe "erfüllt" werden eingehalten.
  - Der wohnungseigene Freibereich dient gleichzeitig dem Zugang der Wohneinheit von der Gebäudeerschließung (z.B. Laubengänge) und bildet so eine wichtige Schnittstelle nachbarlichen Kontakts.
- .....



## **FREIFLÄCHEN – Betroffener Steckbrief**

- **1.2.1 Nachbarlich geteilte Bereiche, Teilkriterium Freifläche**  
*Anstelle der generellen NaWoh 4.0 Anforderungen gilt:*

### **Erfüllt (anstelle von Hauptanforderungen 121.01, 03-06)**

- Die im Steckbrief 2.3.1 Flächeninanspruchnahme und -versiegelung dokumentierte unbebaubare Fläche steht allen Bewohnern als gemeinsam nutzbare, landschaftlich gestaltete Freifläche zur Verfügung.
- Sofern kein Familien-Wohnen (z.B. für Studenten) ermöglicht wird, sind die Anforderungen an die Kriterien 121.03 (Spielplatz, Vorhandensein) 121.04 (Spielplatz - Sichtbezüge, Sicherheit) und 121.05 (Spielplatz - Sichtbezüge Sicherheit) ausgesetzt.

### **Übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Die Freiflächen sind barrierefrei erreichbar.
- Gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche sind vorhanden (Terrassen, Dachgärten, etc.)

### **Deutlich übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:

- Es sind für Ballspiele oder Tischtennis geeignete Flächen oder Sport- und Fitnessgeräte vorhanden.
- Sitz- bzw. Liegemöglichkeiten für gemeinsame Mahlzeiten und Picknicks dienen der nachbarlichen Begegnung.
- Es bestehen naturbelassene, Bienen-gerechte Biotop-Wiesen.

.....

## **GEMEINSCHAFTSRÄUME – Betroffener Steckbrief**

- **1.2.1 Nachbarlich geteilte Bereiche, Teilkriterium Innenbereiche**  
*Anstelle der generellen NaWoh 4.0 Anforderungen gilt:*

### **Erfüllt (anstelle von Hauptanforderungen 121.21)**

- Bei mehr als 20 Individualwohnheimplätzen in Wohnungen bzw. Einzelapartments sind Gemeinschaftsräume vorzuhalten (Größenordnung min. 1,2 m<sup>2</sup> pro Wohnplatz, Abweichungen müssen begründet werden). Sie sind als Mehrzweckräume zu planen und sollten immer zugänglich sein. Entsprechende Nebenräume (WC, Lager) sind vorhanden.
- Von allen Bewohnern nutzbare Waschmaschinen sind in den nachbarlich geteilten Innenbereichen ausgewiesen.

### **Übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:



- Es ist unabhängig von der Anzahl der Apartments ein Angebot von Gemeinschaftsräumen vorhanden, das allen Bewohnern zur Verfügung steht (wie z.B. flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume, Wohn- und Arbeitsräume, Gästewohnung, barrierefreie Sanitärräume oder Gemeinschaftsküche)
- Gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche sind vorhanden (Terrassen, Dachgärten, etc.)

### **Deutlich übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:

- Ein digitales System zur Reservierung von Nutzungsphasen für die Waschmaschinen steht den Mietern zur Verfügung
- Der Größe des Eingangsbereichs der Treppenhäuser überschreitet die baurechtlich notwendigen Flächen, ist tagesbelichtet und fördert so nachbarliche Begegnungen.
- Räumlichkeiten für soziale Dienstleistungen, z. B. für Kinder- oder Seniorenbetreuung sind integriert.

---

### **STELLPLÄTZE - Betroffene Steckbriefe:**

- 1.2.2 Mobilität und Stellplätze, *mit den Teilkriterien*
  - *Stellplätze PKW*
  - *Stellplätze Fahrräder*
  - *Stellplätze Rollatoren, Kinderwagen*

### **Stellplätze PKW**

Anstelle der generellen NaWoh 4.0/QNG-Anforderungen gilt:

### **Erfüllt (anstelle von Hauptanforderungen 122.01-05)**

- Die Anforderung 122.01 (bzw. alternativ 122.02 oder 122.03) ist ausgesetzt. Zur Erfüllung ist aber ein Mobilitätskonzept vorzulegen.
- Für Mitarbeiter und Besucher sind Stellplätze in angemessener Zahl zur Verfügung zu stellen. Als angemessen gelten 1 Stellplatz je 10 Individualwohnheimplätzen. Ausnahmen sollten begründet werden, für diesen Fall sollte dann alternativ ein ÖPNV-Angebot vorhanden sein

### **Übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Es ist mindestens ein Parkplatz je 50 WE für Besucher mit Mobilitätseinschränkungen vorhanden.

### **Deutlich übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:



- Zur Ermöglichung emissionsfreier E-Fahrzeughaltung sind Stellplätze mit Ladeeinrichtungen vorhanden .
- Unmittelbar vor dem Hauseingang besteht ein Kurzzeit-Stellplatz für evtl. Um- u.Abladen

### **Stellplätze Fahrräder**

Anstelle der generellen NaWoh 4.0/QNG-Anforderungen gilt:

#### **Erfüllt (anstelle von Hauptanforderungen 122.12-13)**

- Die Anzahl der Fahrradstellplätze entspricht der Anzahl der Wohnplätze. Im Falle von Bewohnern mit Mobilitätsbeschränkungen kann bei entsprechendem Nachweis zugunsten von auszuweisenden Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen von o. g. Anforderung abgewichen werden. Für den Fall eines etwaigen generellen Wechsels des Bewohnertyps sind aber Nachrüstflächen auszuweisen

Abweichungen sind ausführlich zu begründen, um die Erreichung der Qualität auf andere Weise darzustellen.

#### **Übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Die Fahrradabstellanlagen sind nicht mehr als 35 m von den jeweiligen Hauseingängen entfernt.
- Die Fahrradabstellplätze ermöglichen für alle Fahrräder ein Abschießen am Fahrradrahmen, nicht allein den Felgen.

#### **Deutlich übererfüllt**

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:

- Es besteht für mindestens 50% der nachzuweisenden Fahrradstellplätze eine abschließbare Einhausung.
- Für mindestens 10% der Stellplätze sind Pedelec-Ladeeinrichtungen vorhanden.
- Es besteht ein gemeinsam geteilter Werkstattbereich mit Zugangskontrolle
- Zusätzlich gibt es Besucherstellplätze (min. 5% oder mindestens 3 (Oder je 10 Wohnheimplätze 1 Stellplatz) zusätzlich).

### **Stellplätze Rollatoren, Kinderwagen**

Anstelle der generellen NaWoh 4.0/QNG-Anforderungen gilt:

#### **Erfüllt (anstelle von Hauptanforderungen 122.20-22)**

- Sofern es sich nicht um ein Wohnheim für Senioren oder sonstige Bewohner mit Mobilitätseinschränkungen handelt, sind die Anforderung an den Stellplatz-Nachweis ausgesetzt.
- Falls Familien-Wohnen z.B. in Studentenheimen vorgesehen ist, sind für jede entsprechende Wohneinheit Kinderwagen-Stellplätze auszuweisen.

.....



## Auslegung 02 – Wohnheime, unter Anwendung des NaWoh 4.0/QNG-Programms

Version: 1.1 – Stand: 05.09.2024 – Ersteller: OH – Freigabe: IE



### Änderungshistorie

Version	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
Auslegung 02 – Wohnheime, unter Anwendung NaWoh 4.0/QNG, Version: 1.0	15.08.2024	Grundversion, unter Bezug auf die im Steckbrief NaWoh 4.0_0.0.1_Vorbemerkungen gegebenen Hinweise zu Wohnheimen,	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser
Auslegung 02 – Wohnheime, unter Anwendung NaWoh 4.0/QNG, Version: 1.1	05.09.2024	Ergänzung der Änderungshistorie / Flexibilität und Anpassungsfähigkeit: Spezifizierung zur Anzahl zu erfüllender Zusatzanforderungen / Koch- und Essbereich: Spezifizierung Arbeitsflächen bei Gemeinschaftsküchen / Stellplätze PKW: Spezifizierung der "angemessenen Stellplatzzahl".	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser